

土地区画整理事業の計画設計標準の変遷とその適用 ： 金沢市における事例研究

著者	埴 正浩, 川上 光彦
著者別表示	Rachi Masahiro, Kawakami Mitsuhiko
雑誌名	都市計画論文集
巻	34
ページ	127-132
発行年	1999-10
URL	http://doi.org/10.24517/00053711

doi: 10.11361/journalcpj.34.127



22. 土地区画整理事業の計画設計標準の変遷とその適用

—金沢市における事例研究—

A Study on the Changes of Design Standards for Land Readjustment Project and Their Applications
—Case Study in Kanazawa City—

埒 正浩*・川上光彦**

Masahiro Rachi and Mitsuhiro Kawakami

The Land Readjustment Project has played a major role in newly urbanizing area in Japan. This paper studies the design standards for this Project and their changes comparing standards that have been revised several times. Main components of design standards are land use, lots, blocks, streets and parks. This paper also studies the project's application in Kanazawa City by comparing planning maps for the Land Readjustment Project with maps indicating actual land use.

Keywords : land use, street, lot, block, park
土地利用、道路、画地、街区、公園

1. はじめに

土地区画整理事業は、我が国における市街地の面的整備事業として多大な実績を残してきているが、一方、計画設計面における課題として以下の諸点があげられている。①土地区画整理事業により、地域個性の少ない画一的な市街地が形成されてきた。②土地利用では、土地利用計画と実際の土地利用とが異なっている。③街区・画地では、実際の土地利用にあわず、画地の合筆や分筆をしたり、規模や形態を変更している。④道路では、通過交通が発生しやすい形態や、幅員が狭く車の交差が十分にできないものがある。⑤公園では、地区の端部や不整形な場所に配置され、利用者の視点に立ったものとなっていない。こうした課題は、施行年代によって変化してきており、これは計画設計標準に影響されたものと考えられ、公的な計画設計標準としては、1933年に内務省から「土地区画整理設計標準」(以下、1933年標準)が、その後、1977年に建設省区画整理課より「区画整理計画標準(案)」(以下、1977年標準)が出されている。

既存研究では、鶴田ら(1992)¹⁾が名古屋市の戦前の耕地整理を対象として、設計水準の発展過程を検証し、1933年標準以前にも関わらず、その設計水準に達していたことや、同じく鶴田ら(1994)²⁾が、耕地整理事業での設計技法の発展が後の土地区画整理設計の布石になったとしている。また、池添ら(1997)³⁾は、旧法期の福岡県の組合土地区画整理事業を対象とし、街区・画地において、各組合の独自の標準と1933年標準を比較検証し、街区については県独自の標準があったが、画地については独自のものはなかったとしている。さらに、建設省都市

局(1977)⁴⁾では、1933年標準の改正の必要性から、計画立案の基本的指針を示している。

本研究では、戦後の土地区画整理事業を対象とし、計画設計標準の特徴と変遷について整理し、計画設計標準が区画整理設計にどのように適用されてきたかや、計画設計標準における問題と課題を明らかにすることを目的とするものである。具体的には、地方都市の中で全国的に見ても土地区画整理事業を数多く手がけてきている金沢市¹⁾を調査対象とし、金沢市における土地区画整理事業施行地区を事例に取り、調査研究を行うものである。

2. 研究の方法

本研究は、土地区画整理法および計画設計標準の変遷と関連法令との関係について整理する。また、内務省通達として初めて出された1933年標準(1966年改正)と、その後、調査・基本構想・区画整理設計と調査計画から設計段階いたるまで記述した1977年標準について、区画整理設計の骨格となる土地利用、街区・画地、道路、公園を比較し相違点を整理する。なお、1946年の「復興土地区画整理設計標準」は、金沢市が戦災を受けなかったという経緯から、本研究では比較対象にしないものとする。

次に、土地区画整理法が施行された1954年以降で金沢市における施行地区を事例²⁾に取り、土地利用、街区・画地、道路、公園などの計画設計標準が区画整理設計にどのように忠実に適用されているか、その典型的な事例地区の事業計画書に添付されている設計図や換地図、さらに直近の住宅地図³⁾を用いて、区画整理設計における計画設計標準の適合性を明らかにする。

*正会員 ㈱日本海コンサルタント (Nihonkai Consultant Corporation)

**正会員 金沢大学工学部土木建設工学科 (U. of Kanazawa)

3. 土地区画整理事業における計画設計標準の変遷

土地区画整理事業の計画設計標準としては、内務省通達として初めて 1933 年標準が出された。また、同年内務省次官通牒「都市計画調査及計画設計ニ関スル件」の中に、街路計画標準や公園計画標準が盛り込まれた。1933 年標準の中にも街路計画標準や公園計画標準に準じるという記述があり、1933 年標準はこれらに関連している。また、これ以降は、1933 年標準に準じて全国で土地区画整理事業が施行された。

1946 年には、「戦災復興計画土地整理事業の執行に関する件」（閣議決定）を受け、「復興土地区画整理設計標準」（戦災復興次長通牒）が出された。これは、戦災復興を目的とし、罹災土地及びこれと一括して整理する必要のある最小限の土地について区画整理しようとしたものであった。それ以外の土地区画整理事業は 1933 年標準が適用されていた。

1954 年の土地区画整理法施行に合わせて、翌年施行規則が制定され、第 9 条（設計の概要の設定に関する基準）では、「①区画道路の幅員は、住宅地にあつては 6m 以上、商・工業地にあつては 8m 以上とすること。ただし、やむを得ないと認められる場合は、住宅地は 4m、商・工業地は 6m 以上であること。②公園の面積の合計が施行

地区内に居住する人口の 1 人当たり 3 m² 以上、かつ施行地区面積の 3 % 以上とすること」などが定められている。

これらは、1933 年標準に基づいたものであるが、1933 年標準のような街区・画地の等級区分がないほか、具体的な記述は少なく、また、1933 年標準が 1966 年に建設省より改正⁽⁴⁾され運用されていることから、1933 標準が 1955 年の施行規則以降も適用されていたといえる。

その後、建設省区画整理課監修で（財）都市計画協会より 1977 年標準が出された。この 1977 年標準のまえがきで、当時の建設省区画整理課長は、「懸案であつた区画整理計画標準（案）が、ここに一応の成案をみることとなった。本標準は、区画整理とあるが、市街地整備全般を考慮して構成されたものであり、また、形態的な面を規定する設計標準を超え、計画のプロセスをより重視した計画標準である」としていることや、内容的にも調査・基本構想・区画整理設計と調査計画から設計段階にいたるまで記述した計画標準となっている。

4. 1933 年標準と 1977 年標準の比較

本研究では、設計のハードを主とする 1933 年標準と調査計画から設計まで示した 1977 年標準について、土地利用、街区・画地、道路、公園の比較を以下に行った。

表-1 土地区画整理事業における計画設計標準の変遷 ●法・規則、○通達、○その他

年代	土地区画整理法、通達、事業制度、計画設計標準	関連法令、通達（計画設計標準に関連するもの）
1910		●1919（大正 8 年）旧都市計画法制定（土地区画整理事業の施行が明文化）
1920		●1923（大正 12 年）旧特別都市計画法制定（震災復興）
1930	◎1933（昭和 8 年）土地区画整理設計標準（内務次官通達、1966（昭和 41 年）改正、建設省）	◎1933（昭和 8 年）都市計画調査及び計画標準に関する件（内務次官通達、街路計画標準・公園計画標準）
1940	◎1946（昭和 21 年）復興土地区画整理設計標準（戦災復興次長通達）	●1946（昭和 21 年）新特別都市計画法制定（戦災復興）
1950	●1954（昭和 29 年）土地区画整理法制定 ●1955（昭和 30 年）土地区画整理法施行規則制定 ●1959（昭和 34 年）土地区画整理法改正（公共管理者負担金制度の創設）	●1950（昭和 25 年）建築基準法制定 ●1952（昭和 27 年）道路法制定 ●1956（昭和 31 年）都市公園法制定 ●1958（昭和 33 年）旧道路構造令制定
1960	●1963（昭和 38 年）土地区画整理法改正（組合無利子貸付金制度の創設） ◎1969（昭和 44 年）都市計画法施行法による土地区画整理法等の一部改正について（建設省計画局長及び都市局長通達）	●1968（昭和 43 年）新都市計画法制定
1970	●1970（昭和 45 年）土地区画整理法改正（組合土地区画整理事業に対する補助制度の創設） ◎1977（昭和 52 年）土地区画整理調査要綱（建設省区画整理課長通達） ○1977（昭和 52 年）区画整理計画標準（案）（建設省区画整理課監修（財）都市計画協会、1983（昭和 58 年）（社）日本土地区画整理協会）	●1970（昭和 45 年）新道路構造令制定 ●1975（昭和 50 年）大都市法制定 ◎1977（昭和 52 年）緑のマスタープラン策定の推進について（建設省都市局長通達）
1980	●1982（昭和 57 年）土地区画整理法改正（地方住宅供給公社に施行機能付与、土地区画整理士技術検定制度の創設） ●1988（昭和 63 年）土地区画整理法改正（同意施行制度、参加組合員制度、共有換地制度の創設）	●1980（昭和 55 年）農住組合法制定（農住組合施行の創設） ●1987（昭和 62 年）集落地域整備法制定、定住拠点整備事業創設
1990	○1990（平成 2 年）土地区画整理の調査と事業計画（（社）全日本区画整理士会） ●1993（平成 5 年）土地区画整理法改正（住宅先行建設区制度創設）	●1993（平成 5 年）道路構造令改正

表-2 1933 年標準と 1977 年標準の比較⁵⁾

	1933 年標準 (土地区画整理設計標準) 昭和 8 年内務次官通達、昭和 41 年建設省改正	1977 年標準 (区画整理計画標準 (案)) 昭和 52 年建設省区画整理課監修																																																																																																	
①土地利用	・住居地域、住居地域以外 (商業地、工業地及び未指定地) ニ区分。	・低層低密度住宅、低層中密度住宅地、中高層住宅地、一般住宅地、近隣商業地、地区中心商業地、都心商業・業務地、流通業務地、軽工業地、住工混合地、工業地、工業団地、その他に区分。																																																																																																	
②街区・画地	<div>・街区</div> <table><tr><td>区分</td><td>住居地域内</td><td>商業地域内</td><td>工業地域及未指定地内</td></tr><tr><td>特 1 級</td><td>長辺 (m) 160~200</td><td>長辺 (m)</td><td>長辺 (m)</td></tr><tr><td>1 級</td><td>140~160</td><td>130~140</td><td>120~200</td></tr><tr><td>2 級</td><td>120~140</td><td>120~130</td><td>80~120</td></tr><tr><td>3 級</td><td>100~120</td><td>100~120</td><td></td></tr><tr><td>4 級</td><td>80~100</td><td>80~100</td><td></td></tr></table> <div>・画地 (住宅地)</div> <table><tr><td>区分</td><td>奥行 (m)</td><td>間口 (m)</td><td>平均面積 (㎡)</td></tr><tr><td>特 1 級</td><td>30~40</td><td>30~40</td><td>1225.0</td></tr><tr><td>1 級</td><td>25~30</td><td>20~30</td><td>687.5</td></tr><tr><td>2 級</td><td>20~25</td><td>12~20</td><td>360.0</td></tr><tr><td>3 級</td><td>15~20</td><td>6~12</td><td>157.5</td></tr><tr><td>4 級</td><td>10~15</td><td>4~6</td><td>62.5</td></tr></table> <div>・土地ノ所有者又ハ関係人ノ希望ヲ参照シ画地等級ヲ定メルコト。各種画地ノ割合ハ、1 級画地以上 5%、2 級画地 15%、3 級画地 20%、4 級画地 60%程度トスル。</div> <div>・画地 (商業地)</div> <table><tr><td>区分</td><td>奥行 (m)</td><td>間口 (m)</td><td>平均面積 (㎡)</td></tr><tr><td>1 級</td><td>25.5~27.5</td><td>8~12</td><td>250.0</td></tr><tr><td>2 級</td><td>17.5~22.5</td><td>6~8</td><td>140.0</td></tr><tr><td>3 級</td><td>12.5~17.5</td><td>4~6</td><td>75.0</td></tr><tr><td>4 級</td><td>10~12.5</td><td>4</td><td>45.0</td></tr></table>	区分	住居地域内	商業地域内	工業地域及未指定地内	特 1 級	長辺 (m) 160~200	長辺 (m)	長辺 (m)	1 級	140~160	130~140	120~200	2 級	120~140	120~130	80~120	3 級	100~120	100~120		4 級	80~100	80~100		区分	奥行 (m)	間口 (m)	平均面積 (㎡)	特 1 級	30~40	30~40	1225.0	1 級	25~30	20~30	687.5	2 級	20~25	12~20	360.0	3 級	15~20	6~12	157.5	4 級	10~15	4~6	62.5	区分	奥行 (m)	間口 (m)	平均面積 (㎡)	1 級	25.5~27.5	8~12	250.0	2 級	17.5~22.5	6~8	140.0	3 級	12.5~17.5	4~6	75.0	4 級	10~12.5	4	45.0	<div>・街区・画地の設計では、土地利用計画、建築物整備計画、住環境など、規模・形状の設定では、宅地規模、居住水準や建築形式、建築規模について検討し定める。</div> <div>・住宅地</div> <p>街区の短辺は 30~50m、長辺は 120~180m を標準とする。</p> <table><tr><td>画地規模 (㎡)</td><td>建築形式</td><td>標準画地 (m)</td><td>標準街区 (m)</td></tr><tr><td></td><td></td><td>北南入 東西入</td><td>北南入 東西入 東西軸 南保軸</td></tr><tr><td>250</td><td rowspan="2">1~2 階 戸建住宅</td><td>間口 10~12.5 奥行 20~25</td><td>間口 15~17 奥行 15~17</td></tr><tr><td></td><td>長辺 120~180 短辺 40~50</td><td>長辺 120~180 短辺 30~34</td></tr><tr><td>200</td><td rowspan="2">2 階 戸建住宅</td><td>間口 10 奥行 20</td><td>間口 13 奥行 15</td></tr><tr><td></td><td>長辺 120~180 短辺 40</td><td>長辺 120~180 短辺 30</td></tr><tr><td>150</td><td rowspan="2">2 階 戸建住宅</td><td>間口 8~10 奥行 15~18</td><td>間口 13 奥行 15</td></tr><tr><td></td><td>長辺 120~180 短辺 30~36</td><td>長辺 120~180 短辺 30~36</td></tr></table> <div>・商業地</div> <p>街区の短辺は 40~60m、長辺は 100~150m を標準とする。大規模な商業ビル等が想定される場合は、大きな街区とする。</p> <div>・工業地</div> <p>工場の規模や形状に応じて決める。</p>	画地規模 (㎡)	建築形式	標準画地 (m)	標準街区 (m)			北南入 東西入	北南入 東西入 東西軸 南保軸	250	1~2 階 戸建住宅	間口 10~12.5 奥行 20~25	間口 15~17 奥行 15~17		長辺 120~180 短辺 40~50	長辺 120~180 短辺 30~34	200	2 階 戸建住宅	間口 10 奥行 20	間口 13 奥行 15		長辺 120~180 短辺 40	長辺 120~180 短辺 30	150	2 階 戸建住宅	間口 8~10 奥行 15~18	間口 13 奥行 15		長辺 120~180 短辺 30~36	長辺 120~180 短辺 30~36
区分	住居地域内	商業地域内	工業地域及未指定地内																																																																																																
特 1 級	長辺 (m) 160~200	長辺 (m)	長辺 (m)																																																																																																
1 級	140~160	130~140	120~200																																																																																																
2 級	120~140	120~130	80~120																																																																																																
3 級	100~120	100~120																																																																																																	
4 級	80~100	80~100																																																																																																	
区分	奥行 (m)	間口 (m)	平均面積 (㎡)																																																																																																
特 1 級	30~40	30~40	1225.0																																																																																																
1 級	25~30	20~30	687.5																																																																																																
2 級	20~25	12~20	360.0																																																																																																
3 級	15~20	6~12	157.5																																																																																																
4 級	10~15	4~6	62.5																																																																																																
区分	奥行 (m)	間口 (m)	平均面積 (㎡)																																																																																																
1 級	25.5~27.5	8~12	250.0																																																																																																
2 級	17.5~22.5	6~8	140.0																																																																																																
3 級	12.5~17.5	4~6	75.0																																																																																																
4 級	10~12.5	4	45.0																																																																																																
画地規模 (㎡)	建築形式	標準画地 (m)	標準街区 (m)																																																																																																
		北南入 東西入	北南入 東西入 東西軸 南保軸																																																																																																
250	1~2 階 戸建住宅	間口 10~12.5 奥行 20~25	間口 15~17 奥行 15~17																																																																																																
		長辺 120~180 短辺 40~50	長辺 120~180 短辺 30~34																																																																																																
200	2 階 戸建住宅	間口 10 奥行 20	間口 13 奥行 15																																																																																																
		長辺 120~180 短辺 40	長辺 120~180 短辺 30																																																																																																
150	2 階 戸建住宅	間口 8~10 奥行 15~18	間口 13 奥行 15																																																																																																
		長辺 120~180 短辺 30~36	長辺 120~180 短辺 30~36																																																																																																
③道路	・幹線ヲ除クノ外道路ハ通過交通用ニ供セザルヨウ配置形状等ヲ考慮シテ其ノ系統ヲ定メルコト。 ・住居地域：道路幅員ハ、6m 以上ト為スコト但シ主要道路ヨリ分岐スル道路ニシテ 3 街区以上ニ亘ラザルモノハ 4m 迄トスコトヲ妨ゲズ。 ・住居地域以外：道路ハ凡 200m 以内毎ニ幅員 8m 以上ノモノヲ配スルコト。 ・袋道ヲ設クルハ空地ニ富メル住宅地ニ限ルコト此ノ場合ニ在リテハ終端部ニ相当ノ広場ヲ設ケ且別ニ避難通路ヲ設クルモノトス。 ・街路ニ付イテ街路計画標準ニ依ルコト。	・道路の設計にあたっては、道路の段階構成、歩車分離等に留意して道路網の配置方針を策定する。 ・道路は、幹線道路、補助幹線道路、区画道路、特殊道路等に区分する。 ・区画道路の幅員は、住宅地では 6m、商業地または工業地では 8m 以上を原則とする。既に建物が建っており、拡幅が困難な場合は 4m でも良い。 ・クルドサックを設ける場合は、延長は 50m 位までで押さえる。必ず車回しをつける。必ず歩行者専用通路を設け、2 方向避難を確保する。																																																																																																	
④公園	・公園面積ハ地区面積ノ 3% 以上ヲ留保スルコト。 ・公園ニ付イテハ、公園計画標準ニ依ルコト。 ○公園計画標準 (1933 年：内務次官通達)	・幼児公園、児童公園、近隣公園、地区公園及び保全緑地等の具体的な配置計画をたて、緑のネットワークを完成させる。 ・公園面積ハ、地区内に居住することとなる人口について 1 人当たり 3㎡/人以上、かつ地区面積の 3% 以上とする。																																																																																																	

公園種別	面 積	誘致距離
大公園	10ha 以上、但シ記念公園、動植物等特別な機能ヲ有スルモノ此ノ限ニ在ラズ	普通公園：2 km トス 運動公園：30 分ニ到達スル距離トス 自然公園：1 時間ニ到達スル距離トス
近隣公園	2ha 以上トシ、5ha 以下中庸度トス	1.5km 以内トシ、1 km 以下中庸度トス
少年公園	0.5ha 以上トシ、.8ha 以下中庸度トス	0.8km 以内トシ、0.6 km 以下中庸度トス
児童公園	0.3ha 以上トシ、0.5ha 以下中庸度トス	0.7km 以内トシ、0.5 km 以下中庸度トス
幼児公園	0.03ha 以上トシ、0.2ha 以下中庸度トス	0.5km 以内トシ、0.25 km 以下中庸度トス

公園種別	面 積	誘致距離	市街地人口に対する整備水準
地区公園	4.0ha	1.0km	1.0 ㎡/人 1ヶ所/4 万人
近隣公園	2.0ha	500m	2.0 ㎡/人 1ヶ所/1 万人
児童公園	0.25ha	250m	1.0 ㎡/人 4ヶ所/1 万人
幼児公園	0.05ha	100m	-

1933 標準と 1977 標準の主な相違点を整理すると、まず、土地利用については、1933 年標準では住居・商業・工業地域の大きく 3 つに区分している。1977 年標準では 12 に区分し、より細分化して土地利用の方向性を示しているとともに、用途地域制との関連を想定している。こうした相違は、用途地域制度の改正⁶⁾が影響していると考えられる。

街区・画地については、住居地域では 1933 年標準は街区を 5 段階で等級区分し、画地では、平均面積で特 1 級 1225 m²、4 級 62.5 m²と大規模なものから小規模なものまでを設定している。1977 年基準では等級区分がなくなり、250~150 m²を標準画地としている。こうした相違は、1933 年標準では 4 級を総戸数の 6 割程度としていることから、住環境を考慮せず小規模な画地で戸数を増やそうとしていたことに対し、1977 年標準では土地利用計画や建築物整備計画、入居者の経済的条件等との関連を考慮し、街区・画地規模を決定しているとともに、日照等を考慮し、各画地の接道方向の方位によって画地の奥行きや間口を変えているなど住環境を重視している。

また、商業地では、1933 年標準では住宅地に比べ 1 級で 250 m²と小規模な画地のみを設定している。また、1977 年標準では、商業地は住宅地より街区の短辺を大きくするようにになっている。こうした相違は、商業環境が近隣商店街から大型店舗へと変化したことが関係しているといえる。

道路については、両標準とも通過交通に供しないように道路網の配置方針を定めることとなっているが、1977 年標準の方は、歩車分離等に留意することや、1933 年標準にみられない特殊道路（ショッピングモールやコミュニティモール）についても記述している。また、道路の幅員については、1933 年標準では「3 街区以上ニ亘ラザルモノニハ 4 m 迄トスコトラ妨グズ」としており、一定の条件を満たせば、4 m 道路を造っても良いとしている。1977 年標準では、住宅地では原則 6 m とし、すでに建物が建っているなど、拡張が困難な場合は 4 m でも良いとしており、道路幅員に対する基本的な考え方は異なっている。また、クルドサックについては、両標準とも終端部に回転広場を設け、避難路をつけることとしているが、1977 年標準の方が延長を示しているなど、より具体的に記述している。こうした相違は、本格的な車社会への対応するとともに、自動車優先から歩行者優先へと設計思想が移行してきたものといえる。

公園については、公園の標準面積や、誘致距離の考え方が異なっている。また、施行地区における公園の合計面積については、施行面積の 3% 以上確保することは同じであるが、1 人当たり 3 m²とすることは 1933 年標準で

はみられない。また、1933 年標準では面積基準や誘致距離にとどまっているが、1977 年標準では、緑のネットワークや公園・緑地のより具体的な設計内容を示している。

こうした相違は、公園に対する考え方が、地域のコミュニティや潤いの中心として重視されてきたことによるといえる。

5. 計画設計標準の区画整理設計への適用

金沢市の土地区画整理事業施行地区において、1933 年標準がどのように適用されているかを明確にすることを目的とし、1954 年以降の施行地区の中から、土地利用、街区・画地、道路、公園について、1933 年標準に基づいて計画設計されている典型的な地区を例にとり、以下にその内容を示すものとする。

表-3 調査対象地区の一覧⁷⁾

区分	施行主体	施行年次	面積 (ha)	距離帯 ⁽⁸⁾ (km)
A 地区	組合	1957~1959	4.4	0-2
B 地区	組合	1958~1959	7.5	0-2
C 地区	共同	1959~1960	7.9	2-4
D 地区	組合	1960~1961	13.9	2-4
E 地区	組合	1965~1969	45.4	2-4
F 地区	組合	1967~1972	34.7	2-4
G 地区	組合	1969~1973	20.0	4-6
H 地区	組合	1971~1974	6.6	6-8

(1) 土地利用計画

E 地区では、幹線道路沿道は近隣商業地域であるが、住居地域と同じような街区規模である。また、区画道路も 8 m ではなく 6 m となっており、住居地域と同じ扱いであり、1933 年標準が適用されていない。これは、土地利用に対して配慮が不足している事例であり、基盤整備が先行し、良好な市街地整備が出来ていない。



図-1 計画設計標準の適用が見られない街区 (E 地区)

また、H 地区は工業地域であり、土地区画整理事業は工業系で計画設計されていたが、施行完了後、区画道路を追加し、住宅系とした。これは、基盤整備のみを扱っている土地区画整理事業は、計画設計上において土地利用を実現するための制度的担保が当時欠けていたことを示している。

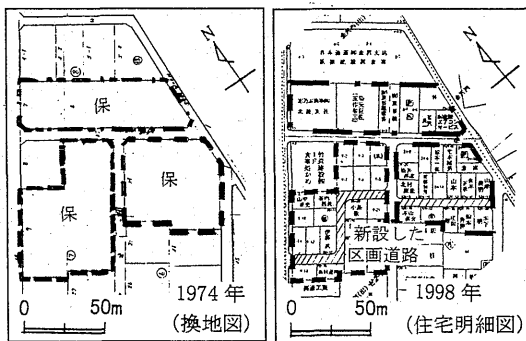


図-2 土地利用計画と実際の土地利用が異なる事例 (H地区)

(2) 街区計画

1950～1960年代では、平均80～100坪の画地が多く見られる。E地区では、80坪以上の画地が多く宅地化が進んでおらず、近年では1画地を2～4つに分筆した小規模なミニ開発が進んでいる。

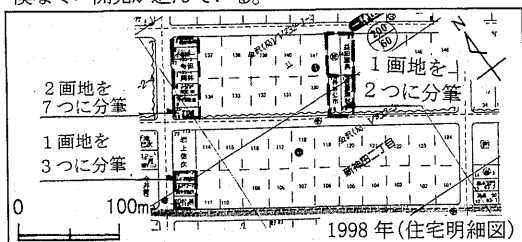


図-3 画地規模が大きく、ミニ開発となった事例 (E地区)

F地区では、街区によって画地規模が変化しており、幹線道路沿道から400坪、120坪の保留地、70坪の一般画地が計画されていた。400坪の保留地は、その後4つに細分化され現在に至っている。400坪、120坪の保留地を設定していることは、1933年標準に合わせて換地したものと考えられ、画地規模の設定が実態にあわず細分化されたものといえる。

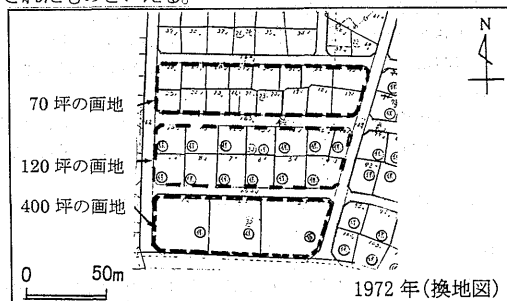


図-4 街区によって画地規模が変化している事例 (F地区)

(3) 道路計画

1950～1960年代では、幅員4mの区画道路を持つ地区が多い。C地区では、4mの道路が多く見られ、側溝や電柱等もあり、車の交差も難しい。これは、1933年標準の3街区に亘らなければ4mとしても良いとしたこと

が影響している。

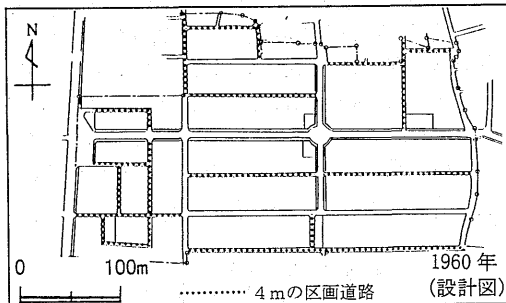


図-5 4mの区画道路が多い道路網計画 (C地区)

また、B地区では、道路形態の考え方が幹線道路を挟んで隣接するD地区と異っており、幹線道路と区画道路との交差点の数が、約350mの区間 (図-6) でB地区の方が6箇所とD地区より2箇所多くなっている。また、B地区では幹線道路と補助幹線道路を結ぶ区画道路が計画されており、通過交通が入りやすい形態となっている。これらは、1933年標準に準じておらず、車社会への対応が不十分で、単に各画地から幹線道路への利便性だけを考慮したものといえる。

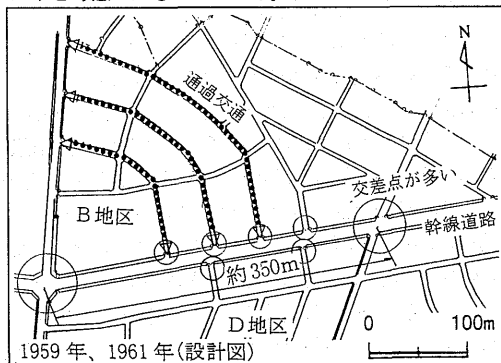


図-6 通過交通の発生を意識していない道路網計画 (B地区)

次に、区画道路のクルドサックについては、1933年標準では袋道の場合は終端部に広場を設けることとしているが、これが全て守られている訳ではない。G地区では、延長約50mのクルドサック終端部に回転広場が計画されていない。

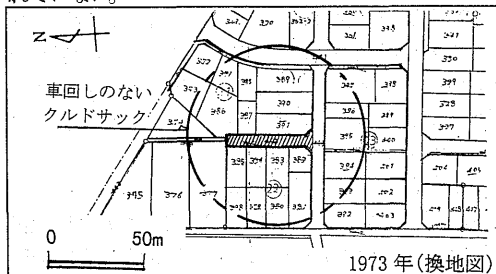
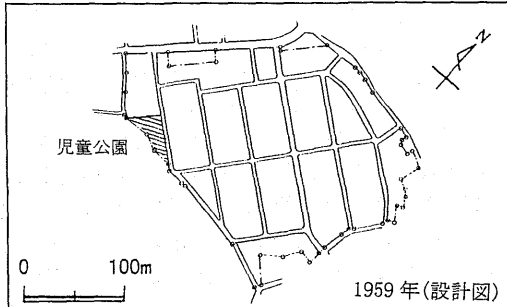


図-7 クルドサックの終端部に回転広場がない事例 (G地区)

(4) 公園計画

1950～1960年代では、公園の面積要件は満たしているが、配置計画では土地区画整理事業施行区域の端部や不整形な場所など、宅地として利用形態の悪い場所に配置されることが多い。例えば、A地区では、施行地区の端部に設置されており、面積規模は基準に達していても、公園の誘致距離やアクセス性、緑のネットワーク等については、あまり考慮していないものといえる。



図一八 施行地区の端部に計画された児童公園（A地区）

6. まとめ

(1) 計画設計標準の相違

1933年標準と1977年標準を比較すると、必要最小限の基盤整備から、市街地としてより住みやすい環境の実現を目指すという考え方に変わってきていることが分かった。土地利用ではその区分、街区・画地では規模や形態、道路では4m道路の取り扱い方、公園では標準面積と誘致距離などが異なっている。また、1933年標準はハード的な設計標準を主としており、1977年標準は調査計画から設計まで具体的な計画設計標準となっている。こうしたことから、計画設計標準はハード主体の未熟なものからソフト面も含め成熟化しつつあるが、1977年標準は土地利用計画の実現化方策や建築物の誘導手法、地区交通計画的な考え方などが不足しており、まだ多くの課題を残しているといえる。

(2) 土地利用計画への配慮不足と不十分な建築誘導

土地区画整理事業は基盤整備を主としており、上物の誘導は用途地域によるが、その結果、土地利用計画と実際の土地利用に違いが生じ、計画的な市街地形成に寄与していない面が見られる。1950～1970年代の区画整理では土地利用や画地規模が実際の市街化とリンクされていないなど、土地利用計画の上物の誘導面において限界があるといえる。

(3) 計画設計標準の適用の課題

計画設計標準は、土地区画整理事業により一部に適用されていないものもみられる。例えば道路計画では幅員や通過交通、幹線道路との交差の考え方、行き止まり道

路など1933標準に示してありながら、十分に配慮されている訳ではない。こうしたことから、計画設計標準は一定の影響を果たしているが、計画設計標準の内容や適用の方法にも課題があるといえる。内容については、達成すべき市街地像の質や水準など基本的な考え方を明確に示す必要があり、それらの実現には、さらにきめ細かな基準内容とするか、もしくは地区に合わせて自由度を持って計画設計を許容するかなど検討することも課題として残している。

(4) 数値的な計画設計標準の限界

金沢市における1950～1970年代の典型的な土地区画整理施行地区をみると、街区・画地や道路、公園などについて1933年標準が事業により一部適用されていないものもみられる。しかし、1933年標準のような数値的な計画設計標準には限界があり、土地区画整理をしても決して居住環境が良好になっている訳ではない。今後は1977標準をさらに充実させるべく、研究を重ね、地域個性を生かし土地利用や建築計画、住環境、居住者志向を十分に踏まえた計画設計標準を検討していく必要がある。

補注

- (1) 金沢市と同程度の人口（30～50万人）を有する県庁所在17都市を比較すると、金沢市の1996年度における土地区画整理施行面積は3486haで比較都市平均1048haの3倍以上である。また、金沢市の市街化区域面積8076haに占める区画整理施行面積は43.2%であり、比較都市平均市街化面積6273haに占める区画整理施行面積の16.7%に対して2.5倍以上である。
- (2) 金沢市は、1954年に第1号の土地区画整理事業を施行して以来、平成10年6月現在で組合施行112地区、個人・共同施行67地区、公共施行6地区で合計185地区の実績がある。
- (3) 住宅明細図は、北陸刊行社発行の金沢住宅明細図（1998）を使用した。
- (4) 1966年の改正では、道路幅員でメートルと尺貫表記の併用がみられたものが、1959年の尺貫法廃止施行を受けて、メートルのみの表記となった。
- (5) 各計画設計標準において区画整理設計の骨格となる土地利用、街区・画地、道路、公園について転記、一部を要約してとりまとめた。
- (6) 1968年の新都市計画法と1970年の建築基準法改正により運用されてきた都市計画・建築規制制度の影響を踏まえており、8用途地域との整合を想定している。
- (7) 調査対象地区は、A：笠舞第一、B：泉野第一、C：円光寺、D：泉野第二、E：神田第二、F：鈴見第三、G：松村第一、H：専光寺第二とする。
- (8) 距離帯については、金沢市役所を中心とした同心円上の距離である。

参考文献

- 1) 鶴田佳子・佐藤圭二(1992)：宅地開発型耕地整理事業の設計水準の発展過程に関する研究—名古屋市の場合—、都市計画論文集27、pp.43～48
- 2) 鶴田佳子・南谷孝広・佐藤圭二(1994)：名古屋における戦前の区画整理設計水準の発展過程に関する研究、都市計画論文集29、pp.211～216
- 3) 池添昌幸・竹下輝和(1994)：旧法規土地区画整理事業における街区標準及び画地標準と換地処分時の計画実態、日本建築学会計画論文集第500号、pp.119～126
- 4) 建設省都市局都市計画課(1977)：都市計画標準（第13回、新都市、第31巻（11月号）、pp.63～66